

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- 500 (15) FASTIGHETSBETECKNING
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, BYGGNADENS YTTERRANT
- ☒ HUVUDBYGGNAD RESPEKTIVE UTHUS, TAKETS YTTERRANT
- - - - - GATA
- TRÄD
- STAKET
- 13 NIVÅKURVOR I METER ÖVER KOMMUNENS NOLLPLAN
- PUNKT I RUTNÄT
- 12,9 GATU- ELLER ANNAN MARKHÖJD

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS, BELÄGEN TRE METER UTANFÖR PLAN-OMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS
- * - GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- - - GATU- KVARTERS OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- ↔ GRÄNS ÖVER VILKEN IN- OCH UTFART ICKE FÅR SKE, STÄNGSELSKYLDIGHET
- - - BESTÄMMELESGRÄNS
- GRÄNSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- ☐ GATA

BYGGNADSKVARTER

- Bq** BOSTÄDER, SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR

- F** FRISTÄENDE HUS
- ++++ MARK DÄR UTHUS O DYL UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
- II, IV** ANTAL VÅNINGAR
- +12,8 GÄLLANDE GATUHÖJD
- ☒ BEFINTLIGA BYGGNADER SOM AV MILJÖHÄNSYN BÖR BEVARAS

GRUNDKARTANS RIKTIGHET
BESTYRKES I TJÄNSTEN:

Muhis Kuntajärvi

STADSINGENJÖR

TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I
VÄSTERBOTTENS LÄN BESLUT
1982-10-05, BETYGAR

Göthe Forsberg

GÖTHE FORSBERG

1981-11-16, § 224 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun det härå tecknade stads-
planeförslaget, betygat

Lillemor Steneberg

LILLEMOR STENEBERG

GRUNDKARTAN FOTOGRAFMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅR: 1975
FLYFOTOGRAFERINGSÅR: 1963 FLYGHÖJD: 800 m
TERRESTERT KOMPLETTERAD AV STADSINGENJÖRSKONTORET
I UMEÅ: 80.10.23 MÄTKLASS: II
KOORDINATSYSTEM: Umeå 2.5 gon⁰ HÖJDSYSTEM: RH 00
BETECKNINGAR: ENL TFA.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

UTGÅRD

M M INOM UMEÅ KOMMUN

VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1980

REVIDERAT I MARS 1981
REVIDERAT I AUGUSTI 1981

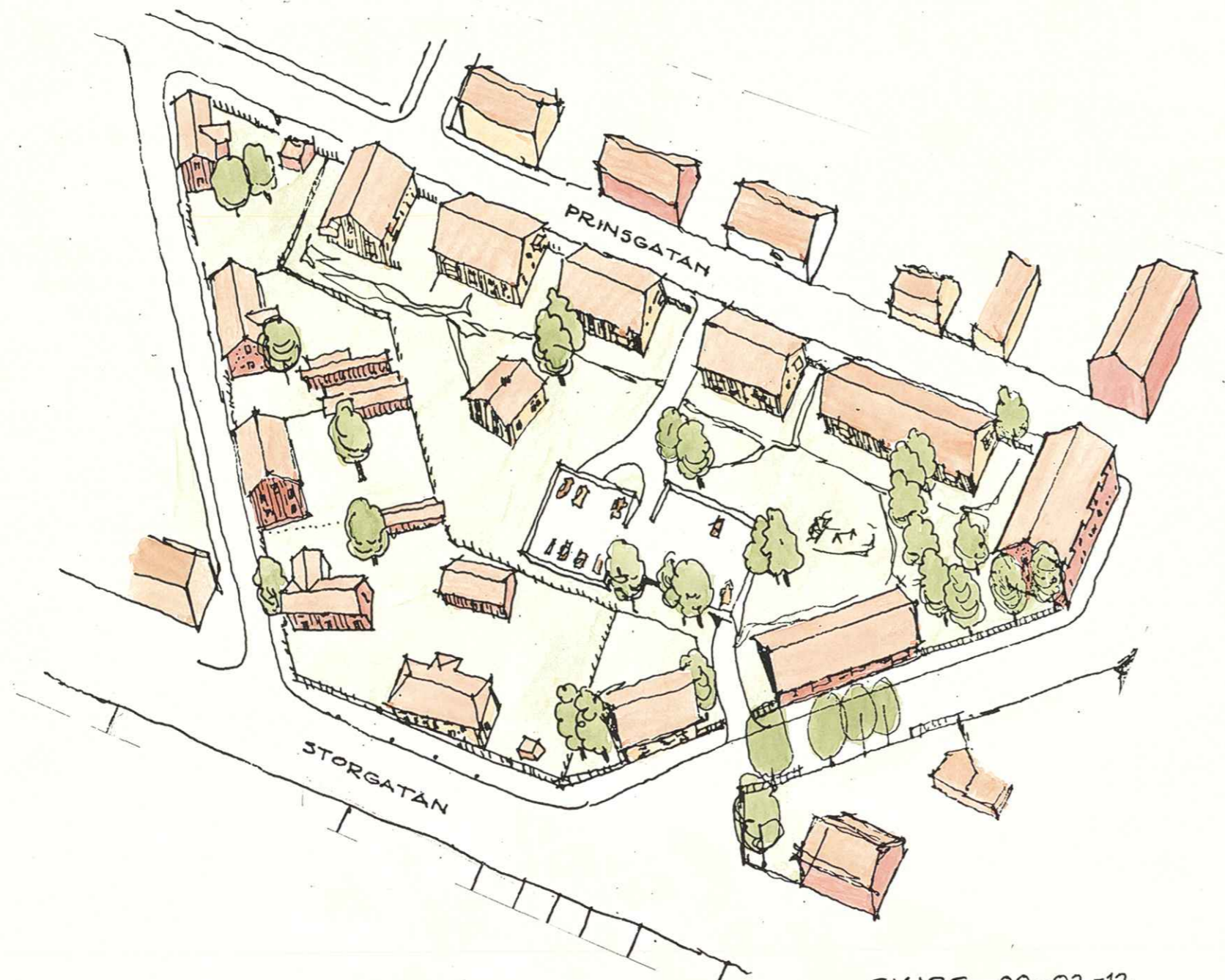
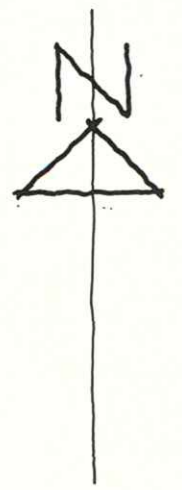
Gunnar Färjare
GUNNAR FÄRJARE
STADSPLANEARKITEKT

SKALA 1:1000 10 0 50 100 m

Reg 290

ARKIVAKT

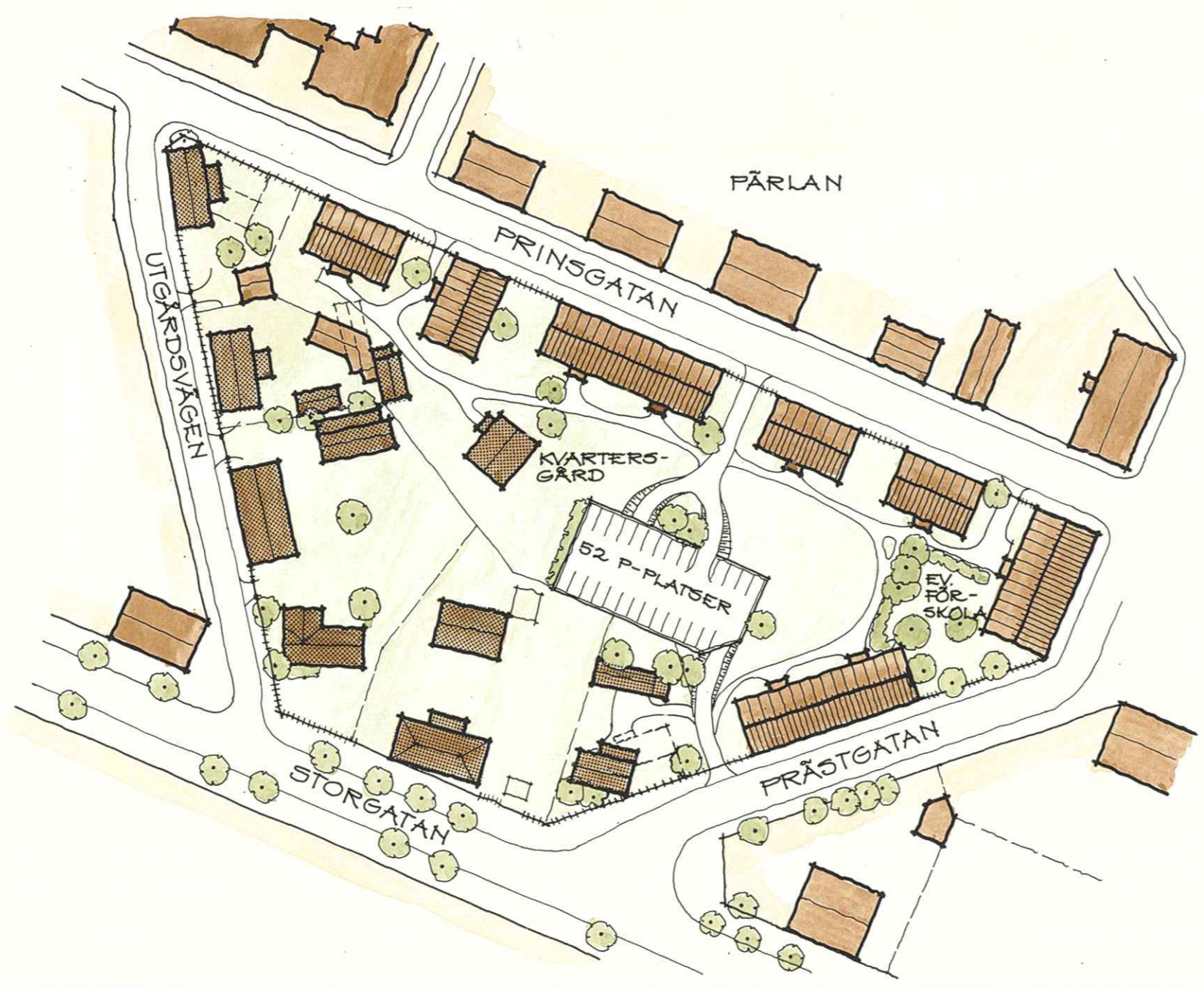
94/1982



SKISS 80-02-12



Pringsgatan m. väster
 skiss 80-02-12 GF.



- AVSEDD NY BYGGNAD, ANPASSAD TILL BEFINTLIG MILJÖ
- BEFINTLIG BYGGNAD SOM AV MILJÖHÄNSYN BÖR BEVARAS

ILLUSTRATION

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTERET

UTGÅRD M M INOM UMEÅ KOMMUN,
 VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT I NOVEMBER 1980 REVIDERAT I MARS 1981
 REVIDERAT I AUGUSTI 1981

Gunnar Färjare
 GUNNAR FÄRJARE
 STADSPLANEARKITEKT

1981-11-16 § 224 antog kommunfullmäktige
 i Umeå kommun denna illustration be-
 tytt för tjänsten.
Lillemor Steneberg
 Lillemor Steneberg

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Utgård m m inom Umeå kommun, Västerbottens län (1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 16 november 1981.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad av stadsplanarkitekt Gunnar Färjare i november 1980, reviderad i mars och augusti 1981 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Förslaget har föranlett anmärkningar som kvarstår i huvudsak enligt följande.

Ägaren av Pärulan 14 anser att siktförhållandena i korsningen Prinsgatan-Prästgatan är dåliga och att det av den anledningen ej är lämpligt att öka belastningen på korsningen genom att förlägga två av kvarteret Utgårds utfarter mot Prinsgatan.

HSB Umeå Ek För anser att kravet på parkeringsplatser bör kunna begränsas till 0,5 platser/lägenhet då här är fråga om kategoriboende. Vidare föreslås att bebyggelsen längs Prinsgatan av tekniska skäl får dras in ca 1 meter från trottoarkant och att den illustrerade huskroppen vid Prästgatan förskjuts ca 4 meter mot nordost, vilket skulle underlätta ordnandet av infarten till parkeringsplatsen.

Länsstyrelsens bedömning.

Illustrationsplanen till förslaget visar endast en bilutfart mot Prinsgatan. Siktförhållandena i den nämnda korsningen är visserligen inte bra men Prinsgatan slutar här liksom 350 meter västerut mot parkmark, vilket måste innebära att gatan trafikeras i begränsad omfattning och huvudsakligen av de i området boende. Genomförs förslaget enligt illustrationsplanen innebär detta att exploateringen av kvarteret minskar i förhållande till gällande stadsplan.

Utan avgift

Kommunens bedömning att utrymme skall finnas för de bilplatser som erfordras enligt gällande normer, delas av länsstyrelsen. Om en begränsning kan ske i nuläget får prövas i samband med ansökan om byggnadslov. En förläggning av bebyggelsen så som förslaget visar bör kunna ske utan några påtagliga komplikationer. Därvid erhålles också största möjliga friytor för de boende och flera från miljösynpunkt värdefulla träd kan bevaras.

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär 4).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Rune Teglund, beslutande, länsassessor Ruth Burgman, länsantikvarie Karin Eriksson, förste byråingenjör Göthe Forsberg, föredragande, byrådirektör Karl Göran Nordström och bitr överlantmätare Torbjörn Yttergren.


Rune Teglund


Göthe Forsberg

Bilaga

Besvärshänvisning

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lanmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
handlingarna 2 ex (varav 1 ex för lagakraft)
2 sakägare (rek)

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen, bostadsdepartementet, adress 103 33 STOCKHOLM.

Ni får dock överklaga endast om Ni

- är ägare/delägare till fastighet som ingår i eller grän-
sar till planområdet eller har annan särskild rätt till
sådan fastighet och dessutom
- tidigare hos byggnadsnämnden eller länsstyrelsen yrkat
på ändringar i planen, som man inte tagit hänsyn till.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag då beslutet är daterat, annars kan regeringen inte ta upp Ert överklagande.

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att bifoga kopia av beslutet eller anteckna ärendets nummer.

Tala också om varför Ni anser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni anser har betydelse för ärendet.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, personnummer, post-
adress och telefonnummer. Om Ni anlitar ombud kan i stället
ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länssty-
relsen.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
UTGÅRD m m inom Umeå kommun, Västerbottens län

BESKRIVNING

- Gällande plan För kvarteret gäller stadsplan fastställd den 14 november 1969. Denna plan förutsätter en totalsanering av kvarteret, vilket i sin tur medför lång genomförandetid och tveksamhet till de praktiska förutsättningarna för inlösen av mark. I övrigt berörs förslaget av stadsplaner fastställda den 19 september 1969, den 21 april 1943, samt den 2 september 1938.
- Förbud Byggnadsförbud råder jämlikt 15 och 35 §§ byggnads-lagen till den 9 juli 1981.
- Grundkarta Grundkarta för området har upprättats av stads-ingenjör Nils Orring, Umeå.
- Motiv Byggnadsnämnden beslöt den 25 augusti 1980, § 695, upprätta förslag till ny stadsplan för kvarteret. Till grund för detta beslut låg ett utrednings-förslag som hade tillkommit på initiativ av bygg-nadsnämnden för att möjliggöra en lättare genom-förbar sanering av kvarteret än vad gällande plan medger.
- Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelse Kvarteret Utgård är beläget vid Utgårdsvägen, som följer den gamla rågången mellan Umeå stad och Ytterhiske by. Bebyggelsen är oreglerad och ålder-domlig, huvuddelen härrör från senare delen av 1800-talet. Ett av stadens äldsta bostadshus från 1750 finns inom kvarteret. I landsantikvariens inventering "Kulturhistorisk beskrivning av bebyggelsen i Umeå centrala del, inventering och bevarandeförslag 1974" har sju bostadshus som är byggda före 1900, placerats i klass II, d v s hus som om möjligt bör bevaras. I bevarandeförslaget påtalas även att denna väl-bevarade utkantsbebyggelse inbäddad i rik grönnska med många stora lummiga träd bör få vara kvar i framtiden.

PLANFÖRSLAGET

- Miljöanpassning I nu föreliggande förslag är meningen att kvarter-et Utgård även i fortsättningen ska disponeras för bostadsändamål, att Utgårdsvägen ska bibehållas som gata, att byggnaderna längs Storgatan och Utgårdsvägen bevaras, medan övriga delen av kvarteret kan nybebyggas. Planförslaget har tagit fasta på att rädda så mycket som möjligt av den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla bebyggelsen och miljön inom kvarteret. Miljöanpassning av nytillkommande bebyggelse inom kvarteret har därför ansetts som mycket viktigt för att bibehålla kvarterets karaktär.

Anpassningsbestämmelser har därför införts i planförslaget.

Med uttrycket anpassa avses i detta planförslag att den nytillkommande bebyggelsen inte ska vara nämnvärt högre eller lägre än den befintliga, att den ska stå i gatulinjen, att byggnadernas takvinkel, material och gruppering anpassas till den befintliga bebyggelsen, att tvåvåningsbyggnaderna får träfasad, att ej bebyggd tomtgräns markeras med trästaket av minst 1.00 meters höjd. Bakom staketen planteras buskar och träd. I största möjliga mån bör befintliga träd sparas och tomternas karaktär med plantering av buskar och träd bibehållas.

Det vore olyckligt om de fristående bostadshusen kopplades sinsemellan med garage och förrådsbyggnader, så att inblickarna från gatan mot kvarterets inre hindrades. Kompletterande garage och förråd bör därför byggas i kvarterets inre liksom skett i den äldre miljön.

Även om en färgsättning i faluröd ton inte bör helt uteslutas, torde en relativt ljus men mättad färg vara att föredra med hänsyn till Prinsgatans helhetskaraktär. Mörkt gula och ljust bruna toner kan utgöra huvudanslaget. Trevåningshuset mot Döbelnsplan bör ges en fasad av puts eller tegel i gul ton för anpassningen till torgrummet.

Flexibel plan

Stadsplaneförslaget är utformat som en delvis flexibel stadsplan för att hålla möjligheten öppen för olika grupperingar, med hänsyn till att det inte klart gått att bestämma exakt vilka hus som kommer att bevaras och vilka hustyper som med säkerhet är mest lämpade. Föreslagen högsta grad av exploatering är en avvägning mellan skilda faktorer: den äldre miljön som en del av helheten, den nya bostadsmiljön med dess krav på fria ytor, samt dagens krav på relativt högt utnyttjande av centralt belägen mark. Därvid torde det bli nödvändigt att lösa parkeringen samlat i två plan. Anläggningen tänkes nedsänkt i marken någon meter och inom en krets av befintliga, stora träd för att göra den så lite påtaglig som möjligt. Garage förråd och gemensamhetslokal ska inte räknas in i exploateringen.

Bostäder

Områdets karaktär av bostadskvarter med flerbostadshus avses bibehållas. Nytillkommen bebyggelse i två våningar bör vara fristående och placeras med långsidan i gatulinjen, sammanbunden med staket, och följer därmed det traditionella byggnadssättet i Umeå.

Mot Döbelns plan föreslås en trevåningsbyggnad i överensstämmelse med övrig bebyggelse där. Eventuell framtida förskola och skyddsrum kan inrymmas i denna byggnad.

Tillsammans beräknas den nytillkommande bebyggelsen ge ett nytillskott på 45 a 50 lägenheter och cirka 4000 m² våningsyta.

- Gemensamhets-
lokaler Befintligt bostadshus i kvarterets mitt den s k kaptensbostaden, uppförd 1888, föreslås bibehållas och disponeras som kvarteretsgård. Ev ombyggnadsarbeten bör ske med största varsamhet och i samråd med landsantikvarien.
- Parkering Bilparkering för kvarterets nybebyggelse anordnas i en anläggning i två plan med totalt ca femtio bilplatser med infart dels från Prästgatan och dels från Prinsgatan. Denna parkeringsanläggning kan eventuellt byggas i etapper då behovstalet för p-platser kan påverkas av den översyn av parkeringsnormer som pågår. I planförslaget har tills vidare illustrerats ett behov av 12 bilar/1000 m² våningsyta. P-anläggningen måste utformas med stor omsorg och ta hänsyn till områdets miljö.
- Parkering för fastigheter längs Utgårdsvägen och Storgatan föreslås även i fortsättningen ske på egen mark.
- Genomförande Förslaget tar stor hänsyn till befintliga ägo- och bebyggelseförhållanden, vilket medför ett lättare genomförande av planförslaget än vad gällande plan medger. Kommunen har genom markförvärv hösten 1980 blivit ägare till över hälften av kvarterets totala areal. Detta gör att denna del av kvarteret Utgård med stor sannolikhet kommer att kunna byggas inom den närmaste två-årsperioden.
- Illustrations-
planen De till stadsplaneförslaget hörande illustrationerna har redovisats i två varianter: dels ett fågelperspektiv för att illustrera miljön översiktligt, dels en konventionell illustrationsplan för att närmare belysa vilka delar av kvarteret som tänkes berörda av de olika anläggningarna. De är sinsemellan inte helt överensstämmande och belyser därför alternativa grupperingar och alternativa ingrepp i de äldre fastigheterna. Till förslaget hör även ett perspektiv för Prinsgatan.
- Samråd Under planarbetets gång har samråd skett med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen samt berörda kommunala myndigheter.
- Under samrådsdelen har framkommit önskemål om en lösning av skyddsrum i kvarterets mitt. Med hänsyn till den känsliga miljön inom området anser planförfattaren att ett ev skyddsrum borde placeras i någon av de tillkommande byggnaderna längs Prinsgatan.
- Från länsantikvarien har framförts önskemål om att ytterligare skydda vissa befintliga byggnader inom kvarteret genom stadsplanebeteckningen Q. I planförslaget har hela kvarteret getts beteckningen

q, vilket innebär att byggnaderna inte får för-
vanskas till sitt yttre. Detta ger enligt plan-
författarens uppfattning ett tillräckligt skydd
för kvarterets befintliga bebyggelse.

Övriga framförda synpunkter under samrådsdelen
har i allt väsentligt beaktats.

Umeå i stadsarkitektkontoret november 1980

Gunnar Färjare

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

Tillägg till beskrivning, mars 1981

Efter utställning har förslaget reviderats i
följande avseenden:

Efter påpekande från länsstyrelsen har de befint-
liga byggnader som ansetts bevaransvärda givits
särskild beteckning på stadsplanekartan.

Kvartermarken mellan bostadshusen längs Storga-
tan och Utgårdsvägen har betecknats med punkt-
och korsprickning, d v s mark som får bebyggas
med garage- och förrådsbyggnader.

Det exploateringsstal som redovisats i det utställ-
da planförslaget har, med anledning av ovanstående
åtgärder, inte längre ansetts erforderligt.

Öppning i utfartsförbudet mot Storgatan för fastig-
heten stg 500 har vidare medgivits.

Vid arbetet med det reviderade planförslaget har
samråd skett med länsstyrelsens planenhet och läns-
antikvarien, vilka godtagit den nu redovisade ut-
formningen av planförslaget.

Tillägg till beskrivning, augusti 1981

Efter andra utställningen har förslaget reviderats
i följande avseenden:

Efter önskemål från ägaren till stg 499 har bygg-
naderna redovisats på plankarta och illustration
med den särskilda beteckningen för byggnader som
anses bevaransvärda.

Våningsantalet för bebyggelse mot Döbelns plan har
ändrats från III till IV våningar efter påpekande
av HSB. En sådan ändring ansluter höjdmässigt väl
till den befintliga trevåningsbebyggelsen vid
Döbelns plan.

Umeå i stadsarkitektkontoret augusti 1981

Gunnar Färjare

Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

1981-11-16, § 224 antog
kommunfullmäktige i Umeå
kommun denna beskrivning,
betygar

I tjänsten:
Lillemor Steneberg
Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1982-10-05 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret
UTGÅRD m m inom Umeå kommun, Västerbottens län

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
Förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.
Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret.

§ 2

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING
FÅR BEBYGGAS

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

TOMTS ORDNANDE

Mom 1 På tomt skall plantering av buskar eller träd ordnas och vidmakthållas till en yta som uppgår till minst en tiondel av tomtens yta. På tomt skall dessutom ordnas och vidmakthållas planterade eller på annat sätt iordningsställda ytor för lek och rekreation som uppgår till 50 m² per 100 m² vy bostäder dock minst 225 m².

Mom 2 Icke bebyggd del av tomtgräns mot gata skall markeras med staket av minst 1.0 meters höjd i vilken öppningar får anordnas endast i den omfattning som är erforderlig för behörig trafik till och från tomten.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Mom 1 Fristående hus

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Mom 1 Tomts storlek

På med B betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 500 m².

§ 6

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 Byggnadsyta

På tomt som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1 Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Utöver angivet våningsantal får vind ej inredas.

Mom 2 Byggnadshöjd

På med II och IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 6,5 och 11,3 meter.

Mom 3 Byggnads storlek

På med F betecknat område får byggnad ej uppföras till större längd än 33 meter.

§ 8

UTFARTSFÖRBUD

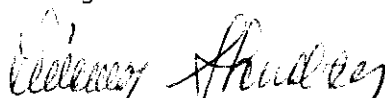
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses

med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

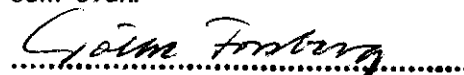
Umeå i stadsarkitektkontoret november 1980
Reviderat mars 1981, Reviderat augusti 1981


Gunnar Färjare
Stadsplanarkitekt

1981-11-16, § 224 antog kommunfullmäktige i
Umeå kommun dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten:


Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1982-10-05 Umeå
som ovan.


Göthe Forsberg